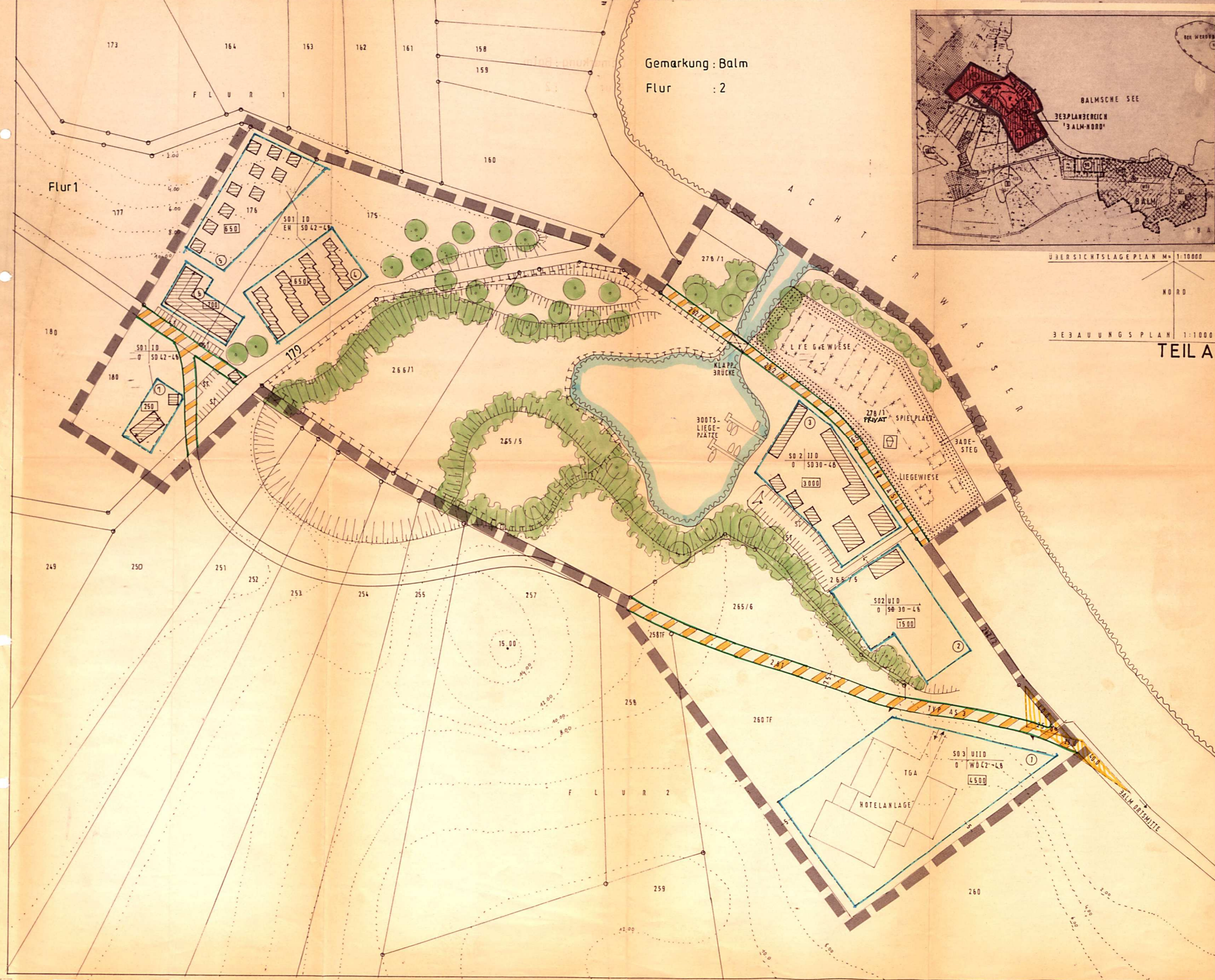


SATZUNG DER GEMEINDE NEPPERMIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 02/92 BALM - NORD



FESTLEGUNG DURCH PLANZEICHEN

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Offene Bauweise	Satteldach
Einzelhäuser	Dachneigung
Max. Geschosshöhe in m je Baufenster	
Baugrenze mit Nummer des Baufensters (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG)	
Abgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauG)	
Abgrenzung von Grünflächen (Liegewiese, Spielplatz) § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauG	
Straßenverkehrsfläche als Anliegerstraße AS 3 und AS 4 nach EAE 85	
Sichtdreieck mit Maßangabe	
Finstrichtung	
Stellplatzfläche	
Spielplatz	
Grenze des Geltungsbereiches	

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Grundstücksgrenzen	
Vorschlag Bebauung	
Zum Abbruch vorgesehene Gebäude	
Bestehende Haupt- und Nebengebäude	
Höhenlinie 27,8/1 Flurnummer	
Vorhandene, zu erhaltende Bäume und Büsche	
Böschung oder Steilhang	
Uferlinie	



FESTLEGUNGEN DURCH TEXT

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Eingangsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885) sowie nach § 86 Abs. 4 der Landesbauordnung M-V vom 26.04.1993 (LBAuO M-V), GVO BL M-V 1984 S. 518 und das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Anweisung und Bestellung von Wohnraum (Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaugesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 446) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.4.1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan

- BALM NORD**
- bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:
- Geltungsbereich**
Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Balm:
Flur 1: 175, 176, 180 TF
Flur 2: 258 TF, 260 TF, 261 TF, 262 / 1, 262 / 2, 265 / 5, 265 / 6, 266, 278 / 1
 - Art der baulichen Nutzung**
Der Bereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet im Sinne des § 10 der Bauzonierungsverordnung BauZO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) ausgewiesen wie folgt:
SO 1 Ferienhausbau
SO 2 Ferienpark
SO 3 Hotel
Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke sind allgemein zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstwerte für Geschosshöhen in den einzelnen Baufenstern dürfen nicht überschritten werden.
 - Bauweise**
Im Planbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauVO.
 - Zahl der Vollgeschosse**
Die in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze:
Bei ebenerne Gelände ID: Erdgeschoss, Dachgeschoss
Bei Hanglage: ID: Erdgeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
UID: Erdgeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
UID: Erdgeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
 - Finstrichtung**
Für die Finstrichtung sind, sofern angegeben, die Einzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.
 - Dachform und Dachneigung**
Es sind nur Satteldächer mit naturroter Dachsteindeckung oder Reetdeckung zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe einschließlich Dachrinne mindestens 0,30 m, höchstens 0,60 m, im First höchstens 0,60 m überstehen. Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 42° und 48° auszubilden.

- Dachaufbauten, Wiederkühre und Dachgäuben** als Giebelgäuben sind zulässig, jedoch nicht breiter als 50% der Traufbreite des jeweiligen Bauteiles. Dachneigungen sind nicht zulässig.
- Sockelhöhe und Geländehöhe**
Bei sämtlichen Gebäuden darf die Oberkante Fußboden EG max. 20 cm über den höchsten Punkt des den Baukörper umgebenden Geländes liegen.
- Kleinsthöhe**
Bei den Gebäuden mit Vollgeschossen (ID + UID) ist ein Kleinstock zulässig, der in der Außenebene des Umfassungsmauerwerkes zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen nicht höher als 0,40 m sein darf.
- Fassadengestaltung**
a. Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemauerte, grobkörniger Putz sowie Metall-, Kunststoffs- und Faserzementverkleidungen sind unzulässig.
b. Die Balkongeländer sind in einfacher Holzweise zu erstellen.
c. Die Verwendung von ungewöhnlich grellwirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.
- Grünflächen, Stellplätze und Nebenanlagen** im Sinne der §§ 12 und 14 BauVO
a. Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen bzw. gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
b. Tiefgaragen sind zulässig. Ein- und Ausfahrten sind entsprechend der übrigen Bebauung zu gestalten.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen, einschließlich ihrer Eingangs- und -tore nur als senkrechte Latenzäune errichtet werden, deren Höhe einschließlich eines bis zu 0,10 m überstehenden Rasenstreifens 0,80 m nicht überschreiten darf.
- Ver- und Entsorgung**
Sobald das Gebiet des Bebauungsplanes durch eine öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung erschlossen ist, sind die einzelnen Bauteile an die öffentlichen Netze anzuschließen.
- Stromleitungen**
Dachränder für Stromversorgungsleitungen sind nicht zugelassen. Hier wird eine Erdverlebung zwingend vorgeschrieben.
- Anlagen an Bundeswasserstraßen**
Das Bundeswasserstraßengesetz (BWSG) ist zu berücksichtigen. Die Errichtung und die Veränderung sowie der Betrieb von Anlagen an Ufern der Bundeswasserstraßen sind ebenso wie geplante Beleuchtungsanlagen und Leuchtraketen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stalsund abzuklären.
- Sport und Erholungseinrichtungen**
Die Einrichtungen für Sport und Erholung werden nach den jeweils geltenden Richtlinien, DIN-Normen und den gesetzlichen Bestimmungen erstellt und unterhalten.
- Ur- und Frühgeschichtliche Bodendenkmale**
Beim Auftreten von ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmalen ist die Fundstelle unberührt zu lassen. Die Funde sind umgehend der Gemeinde und der zuständigen Bodendenkmalstelle in der Kreisverwaltung zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Neppermin vom 15.4.1992 aufgestellt.
Der Aufstellungsbescheid wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Neppermin, den 08.03.1995
Gemeinde Neppermin
- Im Wege der vorstehenden Planungsbescheide wurde das Amt für Regionalplanung Rostock und die Kommunale Kreisverwaltung Wolgast mit Schreiben vom 30.5.1992 und 30.7.1992 über die Planungsabsicht der Gemeinde Neppermin informiert.
Neppermin, den 08.03.1995
Gemeinde Neppermin
- Die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes wurden am 20.6.1992 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Versammlung zur Kenntnis gegeben und dargelegt.
Neppermin, den 08.03.1995
Gemeinde Neppermin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.06.1994 am 10.09.1994 in der Kreisverwaltung Wolgast öffentlich ausgestellt (vorgelagert).
Neppermin, den 08.03.1995
Gemeinde Neppermin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Textteil am 24.2.1993 von der Gemeinde beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Neppermin, den 08.03.1995
Gemeinde Neppermin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit 1:1000 Maßstab und dem Grünordnungsplan wurde den von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.3.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme zugesandt.
Neppermin, den 08.03.1995
Gemeinde Neppermin
- Der katastermäßige Bestand am 23.02.1995 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt. Die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3000 vorliegt. Regelmäßig sind die Katasterblätter zu prüfen.
Wolgast, den 23.02.1995
Leiter des Katasteramtes
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes sind aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und dem Grünordnungsplan haben in der Zeit vom 02.04.1993 bis zum 04.05.1993 während folgender Zeiten 8 - 12 und 14 - 18 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungstrift von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 26.03.1993 bis zum 05.05.1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neppermin, den 08.03.1993
Gemeinde Neppermin
- Die Gemeindevertretung Neppermin hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.1993 geprüft. Das Ergebnis ist folgendes:
Neppermin, den 08.03.1993
Gemeinde Neppermin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 01.09.1994 bis zum 16.09.1994 während folgender Zeiten 8 - 12 und 14 - 18 Uhr erneut öffentlich ausgestellt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungstrift von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 23.08.1994 bis zum 19.09.1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neppermin, den 08.03.1995
Gemeinde Neppermin
- Aufgrund des Schreibens des Landrates Wolgast vom 7.06.1994 hat die Gemeinde am 09.06.1994 die erneute Auslegung und Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Neppermin, den 08.03.1995
Gemeinde Neppermin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.10.1994 erörtert und abgeurteilt.
Neppermin, den 08.03.1995
Gemeinde Neppermin

SATZUNG
TEIL A PLANZEICHNUNG
TEIL B TEXT

GEMEINDE NEPPERMIN
BEBAUUNGSPLAN

"BALM - NORD"
M = 1 : 1000

Entwurf: SPRING - PLAN - GMBH
Architektur - Beratung - Planung
Museumstr. 7 66869 Landsberg
Tel. 08191 3111 Fax 59987

gefertigt: 10.06.1992
ergänzt: 1.12.1993
ergänzt: 7.07.1994
ergänzt: 12.12.1994

GEMEINDE NEPPERMIN / BALM
LAND MECKLENBURG VORPOMMERN

BEBAUUNGSPLAN

" BALM NORD "

ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG

SPRING - PLAN - GMBH
Architektur - Beratung - Planung
Museumstr. 7 89866 Landsberg
Telefon 08191 3111 Fax 59987

1. Lage

Das Baugebiet wird im Norden von der Balmschen See, einem Teil des Achterwassers, im Osten, im Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Es liegt am westl. Ortsrand des Gemeindeteils Balm. Das zu bebauende Gelände steigt von der Balmschen See bis zu 12 m von Norden nach Süden.

2. Örtliche Planung

Die Ausweisung dieses Baugebietes ist als Richtlinie zum geordneten Ausbau der bereits vorhandenen Freizeiteinrichtungen zu sehen. Die städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan geordnet und die Ziele des Flächennutzungsplanes werden nicht beeinträchtigt.

Die Notwendigkeit für die Ausweisung dieses Baugebietes ist durch den Bedarf an Freizeiteinrichtungen und die Verbesserung der an dieser Stelle bisher unbefriedigenden Einbindung der vorhandenen Anlagen gegeben.

3. Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 19,52 ha. Es sind ein- und zweigeschossige Hotel- und Clubgebäude, Ferienhäuser und Nebengebäude

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

- a. Verkehr: Das Baugebiet wird über die durch Balm nach Westen laufende Ortsstraße erschlossen.
- b. Erschließung: Diese ist mit den jeweiligen Bauabschnitten mitzuführen.
- c. Stromversorgung: Diese erfolgt durch das Netz der örtlichen Stromversorgung.
- d. Wasserversorgung: Diese erfolgt bis zur Erstellung der örtlichen Wasserversorgung durch eigene Brunnen.
- e. Entwässerung: Das Gebiet wird bis zur Erstellung der gemeindlichen Kanalisation über eigene Kläranlagen entwässert.

5. Immission

Die angrenzenden Grünflächen im Südwesten werden sportlich (Golfplatz) und landwirtschaftlich genutzt. Hierbei ist mit geringer Lärm - und Geruchsimmission zu rechnen

6. Standort für Versorgungseinrichtungen

Gemeindebedarfsanlagen, wie Gaststätte, Einrichtung für Handel und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf und Sportanlagen sind im Bereich von 200 - 1500 m ausreichend vorhanden.

7. Zusammenstellung der Erschließungskosten

a. Straßenbau einschließlich Beleuchtung	ca. 180 000,- - DM
b. Kanalisation	ca. -, - - DM
c. Wasserversorgung	ca. -, - - DM
d. Stromversorgung	ca. 50 000,- - DM
e. Sonstiges, Klappbrücke ect.	ca. 70 000,- - DM
	<u>ca. 300 000,- - DM</u>

8. Vergleich ehem. GFZ zu jetziger absolut angegebener Fläche

Baufeld 1

Ehem. GFZ $0,6 = 73 \times 110 = 8030 \times 0,6 = 4818 > \text{jetzt } 1500 \text{ m}^2$

Baufeld 2 entfällt

Baufeld 3 (jetzt 2 + 3)

2. Ehem. GFZ $0,6 = 73 \times 30 + 40 \times 17 = 2870 \times 0,6 = 1722 > \text{jetzt } 1500 \text{ m}^2$

3. Ehem. GFZ $0,6 = 86 \times 45 = 3870 \times 0,6 = 3870 < \text{jetzt } 3000 \text{ m}^2$

Baufeld 4 (jetzt 4 + 5 + 6)

4. Ehem. GFZ $0,6 = 2108 \times 0,6 = 1264 > \text{jetzt } 650 \text{ m}^2$

5. Ehem. GFZ $0,6 = 77 \times 35 = 2695 \times 0,6 = 1617 > \text{jetzt } 650 \text{ m}^2$

6. Ehem. GFZ $0,6 = 44 \times 19 + 18 \times 8 = 980 \times 0,6 = 588 < \text{jetzt } 700 \text{ m}^2$

Baufeld 6 (jetzt 7 m)

Ehem. GFZ $0,6 = 38 \times 18 = 684 \times 0,6 = 410 > \text{jetzt } 700 \text{ m}^2$

9. Zusammenstellung der zu erwartenden Zahlenwerte

Freizeiteinrichtungen:	Personen	PKW
ca. 15 Gebäude	100	60
ca. 40 Ferienhäuser	120	40

10. Finanzierung der Erschließungskosten

Die Finanzierung ist gesichert durch die gemeindliche Erschließungsbeitragssatzung sowie die von den Erstellern der Freizeitanlage mitzufinanzierenden Erschließungsstraßen und -wege.

Neppermin, den

8.3.95


Bürgermeister

